引記様式第6

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

今和 6年 7月 15日提出

ארטוניני	KIVAI O																東吾妻	-	-	7/3 1	宅地-1
	基準地番	号		提出	先	Á	所属分科会	会名	a a	業者名	3 (株	#)岡田	日不動産銀	監定事務	肵						
	東吾妻(県	ŧ)-1		群馬!	県		第 2			氏名		不動	産鑑定士	t		岡田	忠章	į			
	鑑定評価	額					6,090,0	00	円		1 n	n³当 <i>†</i>	とりの価	格						7,550) 円/㎡
1 基本的]事項																				
(1)価格	 時点		令和 6 年	7月	1日	(4)錇	監定評価E	3	4		6年	7 <i>F</i>	10日	(6)		令和 (_			円/㎡
(2)実地記	————— 調査日		 令和 6年	6月 1	5日	(5)個	断格の種類	—— 頁	ם	E 常価	 ī格			路線価	1	各線価区 倍率		<u> </u>		1.1	1 倍
(3)鑑定詞	 評価の条件		更地とし [.]	ての鑑定	評価									ТЩ			1273				
2 鑑定詞	 呼価額の決定	の理	一一一																		
	在及び地番		IC	加古五事	叮士字	* 华 类 '	 字合ノ沢	6 2	E 采 1					地科	ŧ	80	6	7	去令.	上の規制	 制等
基	「住居表示」											\ <u></u>	/// // /	(m²		()				
地形	状	敷	地の利用	の規況		辺の: 状況	土地の利用	#	接面	i道路	の状	況	供給 処理施 設状況			交通施 状況	設との	都記	計外		
1.2:	1	住宅 W2			か農	地も淵	家住宅の! 昆在する! 住宅地域	ま	北西3㎡	町道			水道	市城 1.8km				(そ	の他)		
(2) 範	囲	声 2	250 m.	亜 400		声 1	00 m、	-1\r	20	m	抽消	■的使	 	 建住宅は	Hı.						
	曲 準的画地の	1	•	間口:	•		m、奥行) m、						₹、形状	大 長	方形			
近 標 地 地	域的特性	特記	農家住地勢の	宅が散在 住宅地域	する網	緩傾斜	掛	基準; R	方位 0 m町:	北道		交通	市城駅南東方				法令	都言	†外		
域		事項		T. 0-6-9	v		路		O 1111-J	.=		施設	HX	, i . Okiii			規制				
地络	域要因の 来予測	人口が依	減少や高 然続くも	齢化の進のと予測	展が着	 すしく	、外部か	150	D流入=	もほる	とん	どない	いため、	住宅地	1需	要は限	定的な	ため	、地	価は下	落傾向
	効使用の判定		住宅地	0, C 1 //.	C 100	.						(4)対象基	進地	方化	·····································					0.0
(5) 郷宁言	評価の手法	取引	事例比較	法 比準	価格				7,5	50 F	引/m	□ `	の個別 因	的要	,,,	_					0.0
の適用		収益	還元法	収益						/ F	9/m	2									
		原価	法	積第	価格			/			引/m	2									
		開発	法	開発	法に。	よる個	插格			/ F	引/m	² 1									
(6)市場の	の特性	自己 中心	需給圏は 住居の取 部から南 ほとんど	得を目的 東方郊外	とした	こ勤労 官地域	お者層が大 なであり、	キングランド オナ	を占め、 也の利用	. 同- 用度に	ー需約 は低	給圏: く、	外からの 極めて限	転入者 られた	iは: エ	少ない。	。高虧	沘、	過疎	化傾向	にある
・検討	画格の調整 証及び鑑定 額の決定の	を中	価格は類 心とする た比準価	地域であ	り、貨	賃貸市	場は成立	エレマ	ていなし	ハため	カ、 l	红益	還元法は	は適用で	゙き	なかっ	た。よ	って	、市	場の実	態を反
(8)			地 想 与妻-2	標準地	時修	点 正	標準化 補正		地域要 因の比 較	5 5	固別(要因(北較	- 1	対象基 の規準 (円/	価格 [村 洋 代	新	通	0.0 0.0 0.0	域	街路 交通 環境	+5.0 0.0 +46.5
、公示価格を価格を	公示価格		12,000	円/m²	[99 10	.6] 00			100 153.8	[_1(00.0]		,540	祖	■ ■	地 政	+3.0 0.0 0.0		行政 その他	0.0
(9) 指 か 定 ら	指定基準		·号 I(県)-1		時修	点 正	標準化 補正	- 1	地域要 因の比 較	<u> </u>	固別(要因(北較		対象基準 の比準 (円/	価格 [村外	新 安 世 安 世 昭	路 通	0.0 0.0 0.0		街路 交通 環境	+5.0 -3.0 -6.5
、指定基準地の おいま からの検討	前年指定		地の価格 7,300	_	[98 10	.6 <u>]</u>	100 [100.5]	<u> </u>	100 95.2	[_1(00.0	_]	,	,520	祖	# <u></u>	地 政	+0.5 0.0 0.0		行政その他	0.0
(10) 年標準価格等からの検討	-1 対象 継 前年標 -2 基準 同一: 代表	売 売 準価が 地がり 地点 〕 表標準	新規 格 共通地点 () である均	(代表標準			価格形成要因の	֓֞֞֞֝֞֞֞֞֞֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֡֓֓֡֓֡֓֡֓֡֓֡֓	地址	或了	がが低化	からで 犬況 I 立安 深	が 原 が い が 、 あ る 。 定 し て お	沈入も	.少7 !域§	中してI ないこ	いる。 とから	過疎 土地	取引		

[個別的] 個別的要因に変動はない。 要 因

変動率 年間 -1.9 % 半年間

円/㎡

標準地番号 公示価格

別記様式第6

標準地番号

公示価格 変動率 年間

-0.7 % 半年間

円/㎡

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 15日提出 東吾妻(県)-2 宅地-1

接換性 接換			基準地番	号	提出	先	所属分科会	名	業者名	(株)岡	田不動産釒	監定事務	所	, , , ,	(, , , ,		
1 基本的事項			東吾妻(県)-2	群馬!	果	第 2		氏名	不重	動産鑑定士	t	岡田	日 忠彰			
(1) 価格時点 令和 6年 7月 1日 (4) 推定評価日 今和 6年 7月 10日 (5) 価格の種類 正常価格 15日 (6) 価格の種類 17 常価格 (6年 4月 15日 (5) 価格の種類 17 常価格 (6年 4月 15日 (5) 価格の種類 17 常価格 (6年 4月 15日 (5) 価格の種類 17 常価格の 17 常価格の 17 常価格の 17 では一般である。 18 では、10 で			鑑定評価	額			7,590,00	0 円		1 ㎡当	たりの価	格				27,100	円/㎡
1.1 倍 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.1 6 1.	1 基	本的	事項														
3	(1){	西格田	诗点	令和 64	∓ 7月	1日 (4)	盤定評価日		令和	6年 7	'月 10日	(6)	_			4.4	
2 総定評価額の決定の理由の要目	(2)	実地詞	調査日	令和 6	∓ 6月 1	5日 (5)1	価格の種類		正常価	格		線価			1	1.1	后
特殊	(3)釒	監定言	評価の条件	更地とし	ての鑑定	評価									·		
「住居表示」等 音楽部東浪奏刺大学原則 2 2 5 1 音 形状 数地の利用の現況	2 鑑	定評	価額の決定	の理由の要旨	ì												
****				吾妻	郡東吾妻日	町大字原町	5 2 5 1 種	£						80	法令	⊱上の規制	削等
1:2 住宅	基 準			- 等		現況 周辺の土地の利用 接				の状況	供給	, , ,	,	<u>)</u> 脳との	(老() 2	住民	
1:2 住宅 中規模 船住宅が建 南東6:6回道 水道、 群馬原町 下水 850m 10 m 12 m	地	712						, , , ,	m~µ	,,,,,,	処理施						
************************************											nX1////L						
範囲 東 50 m, 西 90 m, 南 70 m, 北 120 m 標準的使用 戸建住宅地 一次		1:2				ち並ぶ小	般住宅が建 学校に近い	南東	6m町道		水道、 下水		(H)		(その他	臣)	
振車 地域的特性 地域的特性 特記 国口 的						住宅地域											
振車 地域的特性 地域的特性 特記 国口 的	(2)	新	III	亩 50 m	那 90	m 南	70 m H	L 120	m	煙淮的	伸田 戸3	 	b				
据数	近		_											状 長	方形		
地域要因の 接来が別 存在 表表 表表 表表 表表 表表 表表 表表	地	地	域的特性	国道 特記 区画	145号線 隆然とした	背後至近の 利便性の	カー 基	準方位 .0 mi	北 町道	交通	群馬原 北東方	町駅 1850m		法令	(都)2	住居 200)	
将来予測	域			: 1.14:3			:							規制			
7 10 10 10 10 10 10 10		地	域要因の	吾妻郡内では	は有数の沿	道型施設の)集積地の	背後に存	すするこ	 こと、更	に区画整	理済み	であるこ	とによ	。 る良好	な住環境	とが相
The content of th	(3)				では最も	需要が旺盛	Aな状況にる	あること	こから、					のと予	測する。)	
(6)市場の特性		取引事例比較法				 ≣価格		27	100 F	,	の個別		万仏				+3.0
原価法 積算価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法 開発法による価格 / 円/㎡ 開発法 同一需給圏は東吾妻町内及び隣接の中之条町等の住宅地域と把握した。需要者の中心は東吾妻町及びその周辺市町在住の自己住居の取得を目的とした勧労者層が大半である。利便施設に近く、区画整理地内のため需要は高いが、供給も少なく、土地取引は比較的少ない。土地は300㎡程度で、800~900万円程度、新築の戸建住宅は2,000~2 (7)試算価格の調整 ・検証及び鑑定 られる。区画整理地内の範囲は狭く、新規の供給はほどんどない。戸建住宅を中心とする地域であり、賃貸市場の熟成 原貨体低いものと判断し、収益還元法は周巾なかった。よって、市場の実態を反映した比準価格を重視し、地価公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 (8) 代表標準地 標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 (8) イス標準地 標準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 (7) 大規価と 標準化 標準地 標準地 時点 標準化 因の比 要因の の規準価格 内 表 (円/㎡) 収域 交通 +1.0 を 上較 (円/㎡) 収域 交通 +1.0 を 上較 (円/㎡) 収域 交通 -1.0 を 上記のと 第3、900円㎡ 「33.0」「33.0」「73.2」「100」「100」「100」「103.0」「73.2」「100」「100」「100」「100」「100」「100」「100」「10											囚						
開発法 開発法による価格																	
信)市場の特性																	
の自己住居の取得を目的とした勤労者層が大半である。利便施設に近く、区画整理地内のため需要は高いが、供給も少なく、土地取引は比較的少ない。土地は300㎡程度で、800~900万円程度、新築の戸建住宅は2,000~2,500万円程度の物件が需要の中心。 (7)試算価格の調整	(6) 7	市場の	力特性					叮笙のが			記した 重	亜老の	山小小井	五事町	757 i Z	の国辺市	町左弁
(7) 試算価格の調整		12-800	21017	の自己住居の	東京安町)取得を目 7리け比較	内及び隣別 的とした勤 的小かい	めやと示り カ労者層が、 土地ける	大半では	ま七地場 ある。末 早度で	はて 記録 リ便施設	せいた。 最に近く、 N ~ g n n	医画整	中心は第 理地内の 度 新報	マロ安町 つため需 マの戸建	及いて 要は高 住宝け	いが、供給	町任任 給も少 ೧~2
・検証及び鑑定 評価額の決定の 理由 られる、区画整理地内の範囲は狭く、新規の供給はほどんどない。戸建住宅を中心とする地域であり、賃貸市場の熟成度は低いものと判断し、収益還元法は適用しなかった。よって、市場の実態を反映した比準価格を重視し、地価公示標準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 (8) 代表標準地標準地景 協し、準準地番号 保護・日本 大学 格 格 上華 大学 (内) 表表 表 表 表 表 表 表 表 表 表 表 表 表 表 表 表 表 表	(7) *	<i>ት ሎታ /</i>	T-12 の 12 表れ	,500万円	程度の物	件が需要の)中心。										
理由 準地及び指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。 (8) 代表標準地標準地標準地番号 時点 修正 補正 財 (円/㎡) 標準化 財 (円/㎡) 地域要 (円/㎡) 個別的 (円/㎡) 対象基準地 (円/㎡) 標準 (円/㎡) 標準 (円/㎡) 標準 (円/㎡) 場面 (円/㎡) 大阪 (円/㎡) </td <td> ` ′</td> <td>・検討</td> <td>正及び鑑定</td> <td>られる、区画</td> <td>I整理地内</td> <td>の範囲は独</td> <td>夹く、新規(</td> <td>の供給は</td> <td>はほどん</td> <td>,どなし</td> <td>1。戸建住</td> <td>宅を中</td> <td>心とする</td> <td>が地域で</td> <td>あり、</td> <td>賃貸市場の</td> <td>の熟成</td>	 ` ′	・検討	正及び鑑定	られる、区画	I 整理地内	の範囲は独	夹く、新規(の供給は	はほどん	,どなし	1。戸建住	宅を中	心とする	が地域で	あり、	賃貸市場の	の熟成
標準地番号 修正 補正 因の比 要因の 比較 の規準価格 内訳 で			領の決定の	度は低いもの 準地及び指定)と判断し Ξ基準地と	、収益還え の検討を置	元法は適用 当まえ、鑑定	しなか : 定評価額	った。 ぱ 頃を上記	こって、 このとま	市場の実 3り決定し	態を反 た。	映したと	と準価格	を重視	し、地価 [·]	公示標
価と 公示価格	(8)	3 /#F			標準地									5路 ⋝诵	0.0 地	街路 交通	
指定基準地番号 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 標 街路 0.0 地 街路 -1.0 を通 -1.0 を	公示海	┖		東吾妻-1		1911	1811		-			m²)	2.15	環境	0.0	環境	-26.0
指定基準地番号 時点 標準化 地域要 個別的 対象基準地 標 街路 0.0 地 街路 -1.0 を通 -1.0 を	格した	-	公示個框	•	□ / m²				_ -		27	,000	□正 □		3.0	1] [[X	
指か		-	指定基準	<u> </u>	[]/		-				基象校	進地				街路	-1.0
基の	損か	<u>, </u>						因の	比	医因の	の比準	価格] 準 3	₹通	0.0 域	交通	-1.0
100 -1 対象基準地の検討	基位		` ,		[07 1]	100				(円/	m) P	/ / / / · · ·	表現 画地 +	·3.0 色	坂項 行政		
(10) -1 対象基準地の検討 「一般的」、町の中心が原町地区に集中している。過疎化傾向に歯止めが	地記	}		23,900	円/m²						27	,000				その他	0.0
対 年 6 継続	(10)					1				町の中	心が原町	地区に	集中して	いる。	過疎化化	頃向に歯」	止めが
基 準 検 準 価 計	対保	らの			27	',300 円/၊	価 変 n 格 動	- 要	占	い状況	り、外部 記にある。	派八七	ンないし	ここからご	工业的	コも非吊し	レンは
地 恰 ロ 地ボノ C のる場合の快割 要 要 囚 ペタロにへてはを勤はないものの、需要は 定数兄られる。 の 等 代表標準地 標準地 因	基準に	■ 検 討	-2 基準:	地が共通地点			形 状 虚 況	[地	域]								
	地の 等が	1	代表	長標準地		3	罗因の			~~s< 12		· 火±//10		· • > \ m:	×10 /	ニメベンビング	

[個別的] 個別的要因に変動はない。 要 因]

別記様式第6

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 12日提出 東吾妻(県)-3 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社長壁不動産鑑定	士事務所			
東吾妻(県)-3	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士	長壁	治		
継 定評価額		5 680 000 円		しゅ。 しゅ。当たりの価格			11 300) 四/m²

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 9日	(6) [令和 6年1月] 路 路線価又は倍率	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 14日	(5)価格の種類	正常価格	路 線 倍率種別	1.1 10
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価				

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

	の理由の要旨							-						
	吾妻郡は	吾妻田	「大字岩井5	字松木10	15番3				地積)3	法令	上の規制	等
	. 等								, ,	,	,			
形状	敷地の利用の	現況	周辺の出の状況	上地の利用	接面道	道路の状況	见				設との	(都) (70,4	400)	
1:1.5	住宅 W1		、一般住宅	≧が見られ		叮道	기	K道	群馬原 2.5km	町		`	•	
範囲	東 550 m、西	850	m、南 10	00 m、 1	է 100 m	標準	 的使用	月 戸廷	建住宅地	<u> </u>				
標準的画地の	形状等	間口糹	勺 20.0 r	n、奥行 糹	約 27.5	m、規模	Ę.	5	03 ㎡程	建度、形料	犬 長7	方形		
地域的特性	一般住宅 特記 住宅地域	も散見	される農家	基 街 4	準方位北 .2 m町道	拉	₹通	群馬原 北東方	町駅 2.5km		法令	(都) (70,2	52)	
	事項			路		旅	設				規制			
地域要因の 将来予測	幹線道路の背後1 と予測する。	こある	が、農地や	遊休地が	多く見られ	、特段σ)地域	要因の	変化は	なく、今	後は現	状維持で	で推移する	るもの
最有効使用の判定	戸建住宅地						(4)対	対象基準	準地 7	方位				0.0
監定評価の手法 -	取引事例比較法	比準	価格		11,30	0 円/m²			的要					
の適用	収益還元法	収益	価格		/	′ 円/m²	-							
	原価法	積算	価格 ————		/	′ 円/㎡								
	開発法	開発	法による価	i格	/	′ 円/㎡								
市場の特性	殆ど見られず、 ⁻	十地需導	要は限定的	である。	需要者の中	小は東吾	事町	や中之	条町の	自己使用	を目的	とする輩	カ労者層カ	が大半
式算価格の調整 ・検証及び鑑定 評価額の決定の 里由	比準価格は類似! 住宅を中心とする を反映した比準化。	性の高(る地域) 価格を	ハ複数の取 であり、賃 採用し、地	引事例より 貸市場は原価公示標準)比準して 成立してい 隼地及び指	求められないため ないため 定基準地	た実)、収 bとの	証的か 益還元 検討を	つ客観 法は適 踏まえ、	的な価格 用できな 、鑑定評	である。 かった。 価額を	。吾妻郡 。よって 上記のと	が内東部(て、市場(こおり決)	の戸建 の実態 定した
	番号	地	時点 修正	標準化 補正	地域要 因の比 較	要因の	的 対	付象基 ² の規準((円/	集地 西格 内 ㎡) 訳	標準交票	:: 孟	0 0 1歳	街路 交通 環境	+3.0 +1.0 -1.0
公示価格	各	/m²	[99.6] 100	100 [103.0]				,		僧 正 行	·政 他	0.0	行政 その他	0.0
指定基準			時点 修正	標準化補正	地域要 因の比 較	要因の		の比準化	集地 価格 内 ㎡) 訳	標	诵	0.0 域	街路 交通 環境	+3.0 +3.0 -2.0
前年指定	三基準地の価格	/m²	[97.6] 100	100 [103.0]	100 [104.0]]	,		上 行	政	0.0	行政 その他	0.0
	売 新規 準価格 地が共通地点(代	表標準	地等と	価格 形成 形成 形成	, 地 域	」 傾向 迷か]にあ 「続く。	るもの 。	の、過ご	郡の中心 疎化等の	的地位 進行が	にあるが、景気は回復 ば顕著で不動産需要は低		
	長標準地 標 ☑番号 ☑格	準地	円/m		要 囚 個別的 [要 因] 個別	的要	因に変	変動はない。					
	T	住居表示 財地のの引 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日本 日	下住居表示 等 期地の利用の現況 書妻	「住居表示」等 吾妻町大字岩井 吾妻町大字岩井 野地の利用の現況 周辺の の状況 の状況 の状況 の状況 の状況 の状況 の状況 の状況 一般 一般 一般 一般 一般 一般 一般 一	で住居表示」等 吾妻都東吾妻町大字岩井字松木 1 0	下住居表示」等	下住居表示」等	下住居表示」等	下住居表示」等	下住居表示」等 哲表郡東吾妻町入字岩井子松木1015番3	子を開表示 音楽部東音楽町大字音井字松木 1 0 1 5 音 3 (㎡) (世間表示 類地の利用の現況 周辺の土地の利用 接面道路の状況 供給 投近の状況 投資の 投資	おけられている ままままままままままままままままままままままままままままままままままま	子供産表示。等 新数性の利用の現況	作品表示。

別記様式第6

鑑定評価書 (令和6年地価調査)

令和 6年 7月 12日提出 東吾妻(県)-4 宅地-1

								0.0	
	基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社長壁不動産鑑定	上事務所			
Į	東吾妻(県)-4	群馬県	群馬第2	氏名	不動産鑑定士	長壁	治		_
١	鑑定評価額		2,250,000 円	1	 ㎡当たりの価格			8,000 円/㎡	

1 基本的事項

(1)価格時点	令和 6年 7月 1日	(4)鑑定評価日	令和 6年 7月 9日	(6)	[令和 6年1月] 路線価又は倍率	円/㎡ 1.1 倍
(2)実地調査日	令和 6年 6月 14日	(5)価格の種類	正常価格	(6)路線価	日本種別	1.1 10
(3)鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

<u> </u>	『評価額の決定	<u>の理由</u> の	D要 <u>旨</u>														
(1)	所在及び地番	並びに			エムウケク		۰.	0 == 0	4			地積		281	法	令上の規制	訓等
	「住居表示」	等	台安都果	台安門]人子大启	字神ノ前り	95	9 畓 2	ı			(m²)	()			
基準地	形状	敷地(の利用の現	況	周辺の の状況	土地の利用	F	接面道	道路σ)状況	供給 処理施 設状況		な交通の状況	施設との	都計多	ን ኑ	
1:	1	住宅 W2				の一般住宅が住宅地域		比4.5m田	 丁道		水道、下水	矢倉 650m			(その) (土砂	他) 〉災害警戒区	☑域)
	範囲 標準的画地の	東 60				40 m、; m、奥行		20 m		準的(建住宅地 !81 m ² 和		12/1 4 표·	 方形		
IR送 ├──	地域的特性								Ш	况 代	_		E反、7	151A IE.	クπ₂ ∵都計列	<u> </u>	
地 域 	1四136月3行	特記(くからの住宅を			造成された古 基準 団地 街 4. 路			m町道	İ	交通施設	11321473	(1650m		法令 規制	(土砂)	ァ 災害警戒区均	或)
	地域要因の 将来予測	古くにな	分譲された	:住宅[団地で、原	 周辺には利 今春、近傍	便施	設は少	ない	 , 一方 が一部	<u>:</u> 、駅には 想象した	t近いこ	とから	、今後は	緩やか	に衰退傾	向で推
<u> </u>	有効使用の判定	戸建住3		19 D.	,	7 任、以15	ICT	百日勤	半坦					付に影音	14/41	1 ₀	
	定評価の手法		列比較法	比準	価格			8,000	0 円		4)対象基 の個別 因	準地 : : 的要 : :	方位				0.0
` ′	適用	収益還え	元法	収益	益価格			/	' 円	/ m²							
		原価法		積算	価格			/	' 円	/ m²							
		開発法		開発	法による値	価格		/	' 円	/ m²							
(6)市均	場の特性	同一需約 、土地製 。過疎(なる価格	合圏は東吾 需要は限定 化の影響に 各帯は土地	妻町 き い ま り で より り が 2	又は中之祭 ある。 需要 需要が乏し の 0 万円前	条町の住宅 要者の中心 しい反面、 前後、新築	地域東のア	。当該 吾妻町 水準が 建物件	地域 や中 低い で 1	は丘隊 之条町 ため比 , 5 0	を 地勢の住 の自己使 較的落ち 0万円程	宅地域 用を目 着いた 度であ	で、圏 的とす 状況で る。	外からの る勤労者 な推移し	転入者 層が大 ている	は殆ど見 半を占め 。需要の	られず ている 中心と
\ ` · †	算価格の調整 検証及び鑑定 価額の決定の	比準価 住宅を「	各は類似性 中心とする	を の高い	ハ複数の甲 であり、賃	取引事例よ 賃貸市場は 地価公示標	り比 成立	準して してい	求め ない	られた ため、	実証的か 収益還元	つ客観法は適	的な価 用でき	i格である なかった	。吾妻 。よっ	郡内東部て、市場	の戸建 の実態
(8) 公規 示準		標準地 番号 東吾妻	標準 ⁵ 2	地	時点 修正	標準化補正		地域要 因の比 校		別的 因の 較	対象基準 の規準(円/	準地 価格 内流	標準化		0.0 均 0.0 均 5 9 月	並	+2.0 +2.0 +40.0
・ 公示価格を た	公示価格	各	2,000 円/	′m²	[99.6] 100	100 [103.0]	1	100	[100 10	.0]	,	,960	補正	画地 行政 の他	13.0 0.0 0.0	行政その他	0.0
(9) 指定から	指定基準	地番号	1)_1		時点 修正	標準化補正	[2	也域要 因の比 交		別的因の	対象基準 の比準 (円/	準地 価格 内	標準化補	街路 交诵	0.0 0.0 均	並 交诵	+2.0 -2.0 -10.5
指定基準地がらの検討	前年指定	基準地(-,	′m²	[98.6] 100	100 [100.5]	1	100 9.5]	[100 10	.0]	`	,000	正	環境 画地 + 行政 の他	0.0 +0.5 0.0 0.0	行政その他	0.0
(10) 年標準価格等か		-1 対象基準地の検討 継続 新規				DY. iπ.		一般的 要 因 地 域 因]	頃向に 迷が 域域 要 より利	あるもの く。 因に大き 便性の向	の、過な変動	郡の中疎化等	心的地位の進行が	にある 顕著で 上信自	が、景気 不動産需 動車道の 影響は特	要は低
の 前 か	代表 標準地 公示価 変動率	格	標2	集地 半年間	 円/㎡			個別的 要 因	1 1	れない 固別的	。 要因に変	動はな					